

Handläggare
David Eriksson
Telefon: 08-508 22 053

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2014-12-18

Plansamråd för del av Timotejen 17 i stadsdelen Västberga

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Ett förslag på detaljplan för del av Timotejen 17 i stadsdelen Västberga har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Yttrande önskas senast den 19 december 2014. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 700 nya bostäder i en 75 våningar hög byggnad. Byggnaden ska även inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen samt en restaurang i byggnadens övre del. Bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Förvaltningen instämmer med stadsbyggnadskontorets bedömning att frågan om förskola och förskolegård inte är löst och att detta måste preciseras i samarbete med stadsdelsförvaltningen innan granskningskedet.

Den tidigare erfarenheten av att bygga högt i Sverige är relativt låg och därför är det svårt att förutsäga vilka konsekvenser byggnaden kommer att medföra när den väl står på plats

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

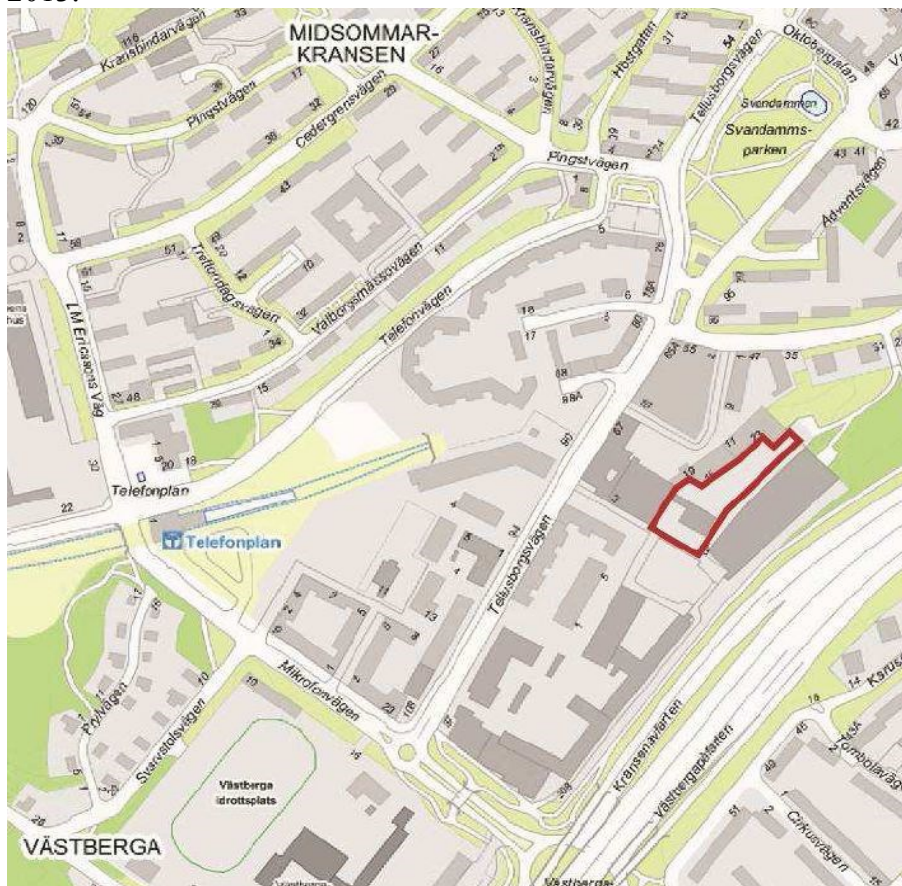
Ett förslag på detaljplan för del av Timotejen 17 i stadsdelen Västberga har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Yttrande önskas senast den 19 december 2014.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 700 nya bostäder i en 75 våningar hög byggnad. Byggnaden ska även inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen, fyra förskoleavdelningar samt en restaurang i byggandens övre del. Planområdet innefattar Timotejen 17 som ägs av SSM Hold Fast 6 AB. Bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Planområdets läge

Planområdet ligger i den södra delen av området Telefonplan, ca 400 meter från Telefonplans tunnelbanestation i stadsdelen Västberga. Planområdet är idag bebyggt med en mindre byggnad, övrig mark tas upp av en markparkering. Området uppgår till ca 0,4 ha. Beslut om att starta detaljplaneplanarbetet togs den 5 september 2013.



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Rödmarkeringen visar planområdet.

Ny bebyggelse

Den föreslagna byggnaden beräknas bli 240 meter hög och innehålla 75 våningsplan, varav 70 är bostadsvåningar med ca 700 mindre lägenheter. Byggnaden ska även inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen, en förskola på fyra avdelningar, en allmän restaurang i byggnadens övre del, en pool på taket som används gemensamt för boende i huset, samt ett entrétorg.



Vy från Svandammsparken.

Förskola

Förslaget innehåller fyra nya förskoleavdelningar. Det låga antalet avdelningar motiveras med att planförslaget till stora delar utgörs av smålägenheter. Förskolans- och förskolegårdens lokalisering har ännu inte lösts på ett tillfredställande sätt inom planområdet och kommer att utredas vidare. Inriktningen är dock att förskolegården kommer att dela bostadsgården med de boende. En lösning ska ha preciserats i samarbete med stadsdelsförvaltningen innan granskningsskedet.

Offentliga rum

Detaljplanen för Timotejen 17 inrymmer inga offentliga rum. Dessa aspekter ska istället tillgodoses inom detaljplanen för Timotejen 19 och 28, vars planområde angränsar till Timotejen 17. Båda detaljplanerna har gått ut på samråd parallellt. I planen för Timotejen 19 och 28 planeras bl.a. ett nytt parktorg som erbjuder möjlighet till lek.

Ljus-, vind- och bullerförhållanden

Höghusets höjd gör att skugga påverkar en stor del av omlandet. Sol- och skuggstudier visar att skuggan under vår- och höstdagjämning faller ut långt över grannskapet och kommer bl.a. att passera Svandamsparken. Skuggbilden är långsmal och förflyttar sig därmed relativt snabbt över enskilda områden.

En vindstudie visar att husets höjd skapar turbulens och starka vindkrafter runt om byggnaden. Ett skärmtak runt hela eller delar av byggnaden, samt träd och vegetation, föreslås för att minska vindstyrkan.

Planområdet är beläget 60 meter från E4/E20 vilket medför att byggnaderna utsätts för mycket höga trafikbullernivåer. Med den föreslagna byggnadsutformningen och lägenhetsplanlösning kan bostäder med tillfredställande ljudkvalitet erhållas.

Trafik, parkering och angöring

Timotejen 17 gränsar till kvarteren Timotejen 19 och 28. Under planarbetet har ett helhetsgrepp tagits för att främja gång- och cykeltrafik. Gatan som löper genom Timotejen 19 och ansluter till Radiusbacken utformas som en gångfartsgata där personbilar får köra men är underordnade gång- och cykeltrafikanter.

Parkering föreslås i garage under gårdsbjälklaget i fyra plan. Infarten sker via Radiusbacken och totalt kommer garaget inrymma ca 180 p-platser för bilar och ca 975 p-platser för cyklar.

Byggnaden angörs via entrétorget som nås via Radiusbacken.

Landskapsbildens påverkan

Byggnaden blir märkbart synlig från ett flertal platser, bl.a. stadshuset, Skogskyrkogården och Skansen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förskola

Vid en normal fördelning mellan stora och små lägenheter beräknar förvaltningen behovet till två förskoleavdelningar per 100 lägenheter. För Timotejen 17 skulle detta innebära ca 14 nya avdelningar. Utifrån redovisad lägenhetsfördelning, dvs. att merparten av de planerade lägenheterna är ettor samt några mindre tvåor, har förvaltningen beräknat behovet till fyra förskoleavdelningar för planområdet.

Förvaltningen instämmer med stadsbyggnadskontorets bedömning att frågan om förskola och förskolegård inte är löst och att detta måste preciseras i samarbete med stadsdelsförvaltningen innan granskningskedet.

Avsaknad av tidigare erfarenheter

Timotejen 17 kommer att bli Sveriges högsta byggnad på ca 240 meter. Den tidigare erfarenheten av att bygga högt i Sverige är relativt låg och därför är det svårt att förutsäga vilka konsekvenser byggnaden kommer att medföra när den väl står på plats, t.ex. vindens påverkan mot byggnaden och vilken effekt träden och skärmtaket har på vindturbulensen som uppstår på de offentliga utrymmena pga. byggnadens höga höjd.

Smålägenheter

Planerna för Timotejen 19 och 28 och Timotejen 17 innehåller ett stort antal mindre lägenheter. Smålägenheter (1-2 rk) är idag den dominerande lägenhetstypen i Västberga och Midsommarkransen. Sammanräknat för båda stadsdelarna består ca 73 % av det befintliga bostadsbeståndet av smålägenheter medan ca 27 % består av större lägenheter (3-6 rk). I de pågående planförslagen finns en tydlig inriktning på att bygga smålägenheter, vilket kommer att förstärka denna ojämna lägenhetsfördelning. Människor som bor på en plats, och vet att de kommer att bo kvar under lång tid, tenderar att i stor utsträckning värna om sin direkta utemiljö. Mindre lägenheter har i regel ett högre flyttflöde och genomströmning än större lägenheter.

Bilagor

Remissunderlaget finns att läsa på www.insynsverige.se/stockholm under Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, sammanträde 18 december 2014.